

# STUDI IN ONORE DI LUIGI COSTATO

VOLUME PRIMO

DIRITTO AGRARIO  
E AGROAMBIENTALE

ESTRATTO



Jovene editore  
2014

COMITATO PROMOTORE

Pasquale Nappi - Giulio Sgarbanti - Paolo Borghi  
Luigi Russo - Cristiana Fioravanti - Chiara Agostini  
Silvia Manservisi - Marco Borraccetti - Sebastiano Rizzoli

COORDINAMENTO DI

Silvia Manservisi

DIRITTI D'AUTORE RISERVATI

© Copyright 2014

ISBN 978-88-243-2321-5

JOVENE EDITORE

Via Mezzocannone 109 - 80134 NAPOLI NA - ITALIA

Tel. (+39) 081 552 10 19 - Fax (+39) 081 552 06 87

web site: [www.jovene.it](http://www.jovene.it) e-mail: [info@jovene.it](mailto:info@jovene.it)

I diritti di riproduzione e di adattamento anche parziale della presente opera (compresi i microfilm, i CD e le fotocopie) sono riservati per tutti i Paesi. Le riproduzioni totali, o parziali che superino il 15% del volume, verranno perseguite in sede civile e in sede penale presso i produttori, i rivenditori, i distributori, nonché presso i singoli acquirenti, ai sensi della L. 18 agosto 2000 n. 248. È consentita la fotocopatura ad uso personale di non oltre il 15% del volume successivamente al versamento alla SIAE di un compenso pari a quanto previsto dall'art. 68, co. 4, L. 22 aprile 1941 n. 633.

Printed in Italy Stampato in Italia

## PROFILI GIURIDICI DELL'ARCHITETTURA RURALE

La riflessione del giurista sul tema dell'architettura rurale richiede una preliminare digressione terminologica finalizzata a tratteggiare, ove possibile, i confini della materia e mirata, in particolare, a ricercare il significato ontologico del termine architettura rurale nel confronto con la più ricorrente locuzione edilizia rurale, ben nota ai cultori del diritto agrario<sup>1</sup>.

Divagando, alla ricerca di potenziali tracce di supporto all'indagine, all'interno di testi metagiuridici, da Vitruvio a Pevsner, da Le Courbusier a Sullivan, Niemeyer, Renzo Piano, che trattano la materia sotto il profilo tecnico, indispensabile punto di partenza di ogni analisi giuridica, si fa luce, non senza qualche difficoltà, una distinzione tra complesso architettonico ed edificio *tout court*, incardinata sulla peculiare valenza culturale del primo rispetto al secondo. Dagli scritti dei grandi Maestri dell'architettura si può forse ulteriormente cogliere, arditamente, quasi una sorta di evoluzione che segna l'essenza della scriminante culturale che connota l'architettura rispetto all'edilizia: un passaggio, estremamente significativo, dalla indispensabile progettazione che caratterizza le forme dell'architettura, condotta secondo le antiche regole vitruviane della *utilitas, firmitas et venustas*, alla presa d'atto di forme di edilizia spontanea, ovvero prive di progetto, nelle quali rientrano i complessi rurali di collina e di montagna, a cui ci si riferisce per i valori culturali in essi intrinseci da tutelare come testimonianza delle caratteristiche identitarie di un luogo.

È quanto mai singolare riscontrare il suggestivo dipanarsi di un percorso evolutivo che prospetta curiosi spunti di analogia con quello ora descritto, allorché si abbandonano i testi tecnici e si passa ad analizzare quelli giuridici che trattano la materia.

Le multiformi tracce di cultura lapidea che nel loro complesso compongono l'architettura rurale, espressione di una cultura povera, caratterizzata da una matrice cul-

<sup>1</sup> In materia di edilizia rurale, v., tra i contributi più recenti: F. ALBISINNI, *L'attività agricola regola del costruire*, in *Dir.giur.agr.amb.*, 2004, 14; E. PORRI, *La legittimazione a costruire in zona agricola tra proprietà, impresa e potere pubblico*, in *Riv.dir.agr.*, 2012; P. URBANI, *La disciplina urbanistica delle aree agricole*, in *Trattato di diritto agrario*, diretto da L. Costato, A. Germanò, E. Rook Basile – vol. II, *Il diritto agroambientale*, Torino, 2011, 597. Tra gli scritti più datati, v., senza pretesa di completezza, F. ALBISINNI, *L'interesse agricolo quale valore di rango costituzionale nella disciplina urbanistica*, in *Riv.dir.agr.*, 1996, II, 201; U. BRECCIA, *La tutela dell'abitazione del coltivatore (Profili generali)*, in *Riv. dir. agr.*, 1981, I, 433; A. CARROZZA, *La condizione del diritto agrario nel quadro di una società urbanizzata (a proposito delle «zone verdi» attorno alle città)*, in *Riv.dir.agr.*, 1980, I, 199; A. GERMANÒ - E. ROOK BASILE, *Casa ed agricoltura: lo jus aedificandi nelle zone agricole quale potere di organizzazione dell'impresa agricola*, in *Nuovo dir. agr.*, 1981, 343; M. GOLDONI, *La concessione edilizia: problemi relativi alla legittimazione del coltivatore del fondo*, in *Edilizia, agricoltura e tutela delle abitazioni rurali. Atti del Convegno tenuto in Sassari-Porto Cervo, maggio 1981*, Sassari, 40; C.A. GRAZIANI, *Fondi rustici e speculazione edilizia*, in *Nuovo dir.agr.*, 1974, 337; G. MACCIONI, *Il regime giuridico dell'edilizia rurale*, Pisa ETS, 1993; G. MORBIDELLI, *La legislazione urbanistica regionale per le zone agricole*, in *Riv.dir.agr.*, 1981, 56; IDEM, *Edilizia rurale*, in *Dizionari del dir.priv.*, a cura di N. Irti, vol. IV, *Diritto agrario*, diretto da A. Carrozza, Milano, 1983, 335; IDEM, *La legislazione urbanistica regionale per le zone agricole*, in *Riv.dir.agr.*, 1981, I, 58; P. URBANI, *Disciplina urbanistica e tutela delle zone agricole*, in *Riv.giur.ed.*, 1994, II, 3.

turale di derivazione agro-pastorale, sono state, sul piano legislativo, per lungo tempo relegate in una sorta di cono d'ombra, a fronte, da un lato, dell'opzione a favore di interventi mirati a dettare le regole del costruire in zona agricola, nel quadro più generale della normativa urbanistica; dall'altro lato, a fronte della percezione del paesaggio in funzione di criteri meramente estetici e ambientali che ha indotto il legislatore a polarizzare la sua attenzione sugli elementi naturalistici del paesaggio agrario, e sugli edifici in esso presenti che assurgono alla dignità di villa, da assoggettare a tutela attraverso le maglie del sistema vincolistico e pianificatorio<sup>2</sup>.

In questo orientamento di fondo sembra riflettersi il degrado che di fatto ha coinvolto nel secolo scorso l'architettura rurale, segnato sia dall'opzione verso un nuovo modo di costruire all'interno delle aree agricole, attraverso il ricorso a criteri ispirati a modelli costruttivi o produttivi industriali, sia dalla proliferazione incontrollata dell'edificazione nelle aree periurbane, che talvolta è sfociata nell'inglobamento degli edifici rurali all'interno dello stesso tessuto dell'urbe.

Sull'onda della concezione del paesaggio come bene culturale, frutto della sinergia dell'evoluzione naturale e dell'intervento dell'uomo, che agli albori del nuovo secolo ha assunto forma giuridica nella Convenzione europea del paesaggio<sup>3</sup> e nel Codice dei beni culturali e del paesaggio<sup>4</sup>, si vanno faticosamente disegnando sul piano normativo tracce di un embrionale interesse verso la tutela e la valorizzazione delle multiformi espressioni dell'architettura rurale, lette come segni, ossatura portante di una peculiare tipologia di paesaggio, quello agrario, e, come tali, dotate di valenza culturale<sup>5</sup>.

Al termine edilizia rurale inizia dunque ad affiancarsi, nel linguaggio giuridico, quello di architettura rurale.

Il collegamento tra architettura rurale e paesaggio, è significativamente enfatizzato dalla legge regionale 12 dicembre 2006, n. 22, della Regione Campania recante «*Norme in materia di tutela, salvaguardia e valorizzazione dell'architettura rurale*», la cui norma di apertura sottolinea il ruolo svolto dalle tipologie di architettura rurale tradizionali come fattore imprescindibile nel percorso di promozione e pianificazione del paesaggio campano, in linea con gli ideali e gli obiettivi della Convenzione europea del paesaggio<sup>6</sup>.

Ma è significativa, sotto il profilo della spiccata sintonia con la concezione paesaggistica e non urbanistica dell'architettura rurale, l'ampia nozione che di quest'ul-

<sup>2</sup> V. sul punto N. FERRUCCI, *Architettura e paesaggio rurale tra permanenze, recuperi e trasformazioni*, in *Dir. e giur. agr., alim. e amb.*, 2010, 296.

<sup>3</sup> La Convenzione europea del paesaggio, adottata dal Comitato dei Ministri del Consiglio di Europa il 19 luglio 2000, e aperta alla sottoscrizione degli Stati membri, a Firenze, il 20 ottobre 2000, è stata ratificata dallo Stato italiano con la legge 9 gennaio 2006, n. 14 «*Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea del paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000*».

<sup>4</sup> Il testo del Codice è contenuto nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 che reca il titolo «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137*», e successive modificazioni.

<sup>5</sup> In ordine ai profili giuridici del paesaggio agrario: I. CANFORA, *Il paesaggio agrario e la sua disciplina*, in *Agricoltura e beni comuni, atti del Convegno IDAIC, Lucera – Foggia, 27-28 ottobre 2011*, Milano, Giuffrè editore, 2012, 175; N. FERRUCCI, *La tutela del paesaggio e il paesaggio agrario*, in *Trattato di diritto agrario*, diretto da L. Costato, A. Germanò, E. Rook Basile – vol. II, *Il diritto agroambientale*, Torino, 2011, 175; EAD., *Il paesaggio agrario tra Convenzione europea del paesaggio, Codice Urbani e normativa agraristica*, in *Dir. e giur. agr., alim. e amb.*, 2011, 240; EAD., *Riflessioni di una giurista sul paesaggio agrario*, in *Dir. e giur. agr., alim. e amb.*, 451; E. ROOK BASILE - S. CARMIGNANI - N. LUCIFERO, *Strutture agrarie e metamorfosi del paesaggio*, Milano, Giuffrè editore, 2010.

<sup>6</sup> L'articolo 1, 1° comma, della legge recita testualmente: «*La regione Campania, in linea con gli ideali e gli obiettivi della Convenzione europea del paesaggio, con la presente legge persegue le finalità della*

tima accoglie il pacchetto di provvedimenti univocamente e specificamente mirati alla sua tutela e valorizzazione, del quale fanno parte la legge 24 dicembre 2003, n. 378 *«Disposizioni per la tutela e valorizzazione dell'architettura rurale»*, il decreto del Ministro per i Beni e le attività culturali 6 ottobre 2005, che ne integra il contenuto e reca il titolo *«Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale presenti sul territorio nazionale e definizione dei criteri tecnico-scientifici per la realizzazione degli interventi, ai sensi della legge 24 dicembre 2003, n. 378»* e, infine, la direttiva 30 ottobre 2008, dello stesso Ministero, *«Interventi in materia di tutela e valorizzazione dell'architettura rurale»*.

Le tipologie di architettura rurale alle quali il legislatore fa riferimento comprendono edifici e insediamenti realizzati tra il XIII ed il XIX secolo, che siano testimonianze significative, nell'ambito dell'articolazione e della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio, della storia delle popolazioni e delle comunità rurali, delle rispettive economie agricole tradizionali, dell'evoluzione del paesaggio, e comprendono le costruzioni e gli spazi adibiti alla residenza e alle attività agricole, le testimonianze materiali che concorrono alla definizione di unità storico-antropologiche riconoscibili, con particolare riferimento al legame tra insediamento e spazio produttivo e, in tale ambito, tra immobili e terreni agrari, le recinzioni degli spazi destinati alla residenza e al lavoro, le pavimentazioni degli spazi aperti residenziali o produttivi, la viabilità rurale storica, i sistemi di canalizzazione, irrigazione e approvvigionamento idrico, i sistemi di contenimento dei terrazzamenti, i ricoveri temporanei anche in strutture vegetali o in grotta, gli elementi e i segni della religiosità locale<sup>7</sup>.

Lungo questa direzione si collocano anche le indicazioni che questi provvedimenti danno alle Regioni in ordine ai criteri da seguire nella redazione di programmi triennali di intervento, la cui approvazione è condizione necessaria per accedere alle risorse del Fondo nazionale per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale, istituito presso il Ministero dell'Economia e delle finanze, volti all'individuazione sul rispettivo territorio, degli insediamenti di architettura rurale, secondo le tipologie come sopra definite, al recupero, riqualificazione e valorizzazione delle loro caratteristiche costruttive, storiche, architettoniche e ambientali<sup>8</sup>. Tali programmi, infatti, sono chiamati a definire gli interventi necessari per la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali degli insediamenti agricoli, degli edifici o dei fabbricati rurali tradizionali, al fine di assicurarne il risanamento conservativo ed il recupero funzionale, compatibilmente con le esigenze di ristrutturazione tecnologica delle aziende agricole; e devono prevedere incentivi volti alla conservazione dell'originaria destinazione d'uso degli insediamenti, degli edifici o dei fabbricati rurali, alla tutela delle aree circostanti, dei tipi e metodi di coltivazione tradizionali, e dell'insediamento di attività compatibili con le tradizioni culturali tipiche.

*conoscenza, della salvaguardia, della valorizzazione delle tipologie di architettura rurale tradizionali, quali insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali presenti sul territorio campano che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale e, pertanto, fattore imprescindibile nel percorso di promozione e pianificazione della protezione del paesaggio campano, con particolare attenzione al riconoscimento del valore anche ai paesaggi ordinari».*

<sup>7</sup> In tal senso il decreto 6 ottobre 2005 del Ministro per i Beni e le attività culturali, all'art. 1 *«Tipologie di architettura rurale e discipline applicabili»*.

<sup>8</sup> V. gli articoli 2 *«Programmazione»*, e 3 *«Fondo nazionale per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale»*, della legge 24 dicembre 2003, n. 378 *«Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale»*.

Se pur significativo sotto il profilo teorico, il pacchetto di provvedimenti sull'architettura rurale ha rivelato uno scarso *appeal* sul piano operativo, alla luce della sostanziale inerzia delle Regioni ad attivarsi nelle direzioni aperte dal legislatore.

Al di fuori di esso, il quadro normativo di riferimento della materia appare estremamente frammentato, dispiegandosi in una sorta di *puzzle* le cui tessere sono rappresentate da sporadiche disposizioni collocate all'interno di provvedimenti normativi di più ampia portata, di matrice urbanistica, agraristica, paesaggistica e in materia di parchi, alle quali fa da *pendant* una giurisprudenza tendenzialmente latente, in cui si registrano ben poche pronunce relative a queste peculiari forme del costruito a fronte della assai più copiosa messe di precedenti in materia di edilizia rurale.

Questo complesso mosaico di disposizioni rivela al giurista chiamato a tracciarne le linee ricompositive, singolari contrappunti tra le regole dell'architettura rurale e quelle dell'edilizia che segnano la supremazia delle une rispetto alle altre.

In questa direzione si colloca ad esempio la legge regionale del Veneto 5 marzo 1985, n. 24, «*Tutela ed edificabilità delle zone agricole*», il cui art. 10, «*Tutela dei beni culturali e ambientali*», al terzo comma, impone l'armonizzazione con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, di ogni edificazione nelle zone agricole; lo stesso decreto ministeriale 6 ottobre 2005, del Ministro per i Beni e le attività culturali, al quinto comma dell'art. 1, «*Tipologie di architettura rurale e discipline applicabili*», assoggetta gli interventi sui beni ascrivibili alle tipologie di architettura rurale individuate dai commi che lo precedono, non vincolate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, alle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia, con il correttivo del rispetto dei criteri tecnico-scientifici dettati dallo stesso decreto mirati a tutelare la relativa valenza culturale.

Sullo sfondo di questo gioco di contrasti tra architettura e edilizia si delinea però, se pure assumendo contorni diversi, una sorta di *fil rouge* che idealmente collega le regole dell'una e quelle dell'altra, e si identifica nello stretto collegamento funzionale che il legislatore pone rispetto all'impresa agricola, sia in riferimento all'edilizia rurale, dove per usare una efficace espressione di Ferdinando Albisinni, lo *jus edificandi* è soggetto alla regola dello *jus colendi*<sup>9</sup>; sia riguardo alle forme dell'architettura rurale, che racchiudono in sé, come una sorta di icona, quel peculiare *imprinting* che in generale connota il paesaggio agrario, plasmato dall'agricoltore in funzione dell'esercizio della sua attività, prospettandoci un binomio intrigante quanto indissolubile tra cultura e agricoltura: valenza culturale e valenza economica del costruito.

Ne rappresenta singolare e tangibile esempio l'incidenza della riscoperta dei modi tradizionali del «fare» agricoltura sul recupero e sulla valorizzazione delle strutture ad essi funzionali, fino ad elevare l'uso di peculiari forme di architettura rurale a elemento imprescindibile del processo produttivo descritto dal disciplinare di produzione relativo ad una denominazione di origine protetta. Mi riferisco alla DOP «Farina di castagne della Lunigiana», il cui disciplinare di produzione prevede l'utilizzo per la macinatura delle castagne di mulini, dotati di macine in pietra, che caratterizzano l'architettura rurale della zona e rendono possibile una macinazione delle castagne lenta e costante, senza surriscaldamenti, così da produrre una farina vellutata al tatto e fine al palato<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> V. F. ALBISINNI, *L'attività agricola regola del costruire*, cit., 17.

<sup>10</sup> V. il provvedimento del Ministero delle Politiche agricole alimentari e forestali 20 aprile 2011 «Iscrizione della denominazione «Farina di castagne della Lunigiana» nel registro delle denominazioni di

Ma il rapporto biunivoco tra la valenza architettonica dell'edificio e la sua funzionalità all'esercizio dell'agricoltura, rivela anch'esso, nelle maglie del dettato legislativo, un singolare gioco di contrappunti, questa volta tra architettura come elemento del paesaggio e agricoltura, nel senso che le esigenze dell'una si piegano in funzione di quelle dell'altra e viceversa.

Se la legge del 2003 sull'architettura rurale, all'art. 2, 1° comma, lett. a), impone ai programmi regionali, sopra ricordati, di conciliare la conservazione delle peculiarità *lato sensu* culturali di tali edifici con il loro dover essere resi comunque funzionali alle nuove tecnologie adottate dalle imprese agricole che di tali edifici fanno uso per l'esercizio della loro attività; viceversa, la legge quadro sull'agriturismo n. 96 del 2006, all'art. 3, secondo comma, richiede espressamente alle Regioni di disciplinare le modalità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo, ai fini dell'esercizio dell'attività agrituristica, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico ambientali dei luoghi.

Alla luce della giurisprudenza, il ruolo dell'architettura rurale nella composizione di un paesaggio agrario può tradursi in una profonda limitazione all'esercizio dell'attività agricola: è significativa in tal senso la pronuncia del TAR Palermo Sicilia, Sez. II, del 22 aprile 2005, che ha sancito la illegittimità di un intervento di demolizione dei terrazzamenti, finalizzato al reimpianto di vigneti, eseguito sull'isola di Pantelleria, in assenza dell'autorizzazione della Soprintendenza, sulla base dell'argomentazione che i terrazzamenti rappresentano forme di architettura rurale che concorrono a comporre la bellezza del paesaggio pantesco<sup>11</sup>.

Il *fil rouge* tra architettura e agricoltura sembra spezzarsi alla luce di una sorta di spinta eversiva che emancipa le forme tradizionali di architettura rurale dal legame funzionale con l'attività agricola.

L'art. 12 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 «*Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38*» incentiva la ristrutturazione dei fabbricati siti nelle zone rurali e non utilizzabili ad abitazione alla data della sua entrata in vigore, non in funzione del relativo futuro utilizzo strumentale all'esercizio di un'attività imprenditoriale agricola, a differenza degli edifici destinati ad agriturismo, bensì con l'intento di recuperare e valorizzare l'edificio medesimo come componente del paesaggio agrario, attraverso l'applicazione di strumenti agevolativi originariamente predisposti per favorire l'esercizio dell'attività agricola<sup>12</sup>.

In questa direzione sembra porsi anche la disposizione contenuta nell'art. 36, comma 8, del decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179, «*Ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese*», laddove, in materia di società agricole, sancisce che non costituisce

---

*origine protette e delle indicazioni geografiche protette*», e, in particolare, l'Allegato che contiene il *Disciplinare di produzione della denominazione d'origine protetta «Farina di castagne della Lunigiana»*.

<sup>11</sup> Il testo della sentenza è pubblicato in *Foro amm.*, 2005, 4, 1252.

<sup>12</sup> La disposizione, infatti, prevede che i relativi redditi siano compresi nel reddito dominicale e agrario dei terreni su cui insistono, per il periodo relativo al primo contratto di locazione, e comunque, per non più di nove anni. Sull'argomento v. M. MAZZO, Sub. art. 12 «*Valorizzazione del patrimonio abitativo rurale*», in *Commentario al Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38*», in *Riv. dir. agr.*, 2004, 394; M. VALLETTA, *Valorizzazione del patrimonio abitativo rurale*, in *Dir. e giur. agr. e amb.*, 2004, 341.



distrazione dall'esercizio delle attività agricole la concessione in locazione, in comodato o in affitto di fabbricati ad uso abitativo, nonché di terreni e di fabbricati ad uso strumentale alle attività agricole, a condizione che gli introiti derivanti da tale concessione non superino il dieci per cento dell'ammontare complessivo dei ricavi, cioè siano marginali rispetto a quelli derivanti dall'esercizio dell'attività agricola<sup>13</sup>. È evidente che anche in tale fattispecie, come nella precedente esaminata, prevale l'esigenza di conservare i fabbricati rurali in discreto stato manutentivo, come elementi del paesaggio e non certo in funzione delle esigenze dell'agricoltura.

Sulla stessa linea si colloca la legge della Regione Veneto n. 40 del 12 dicembre 2003 «*Nuove norme per gli interventi in agricoltura*» che, all'art. 39 «*Recupero del patrimonio edilizio rurale*», apre l'accesso agli aiuti per il recupero dei fabbricati rurali tradizionali, oltre che agli imprenditori agricoli per interventi su fabbricati rurali facenti parte dei fattori produttivi dell'impresa agricola, anche ad ogni categoria di beneficiari, limitatamente ad interventi finalizzati al recupero di fabbricati rurali destinati a residenza del beneficiario medesimo.

La marcata e ormai acquisita consapevolezza dell'essenza paesaggistico-culturale dell'architettura rurale rende indispensabile verificare l'esistenza di norme *ad hoc* nell'ambito di quella che dovrebbe rappresentare la sede ideale della relativa trattazione: il Codice di beni culturali e del paesaggio (comunemente denominato Codice Urbani), contenuto nel decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, il cui testo originario è stato a più riprese incisamente, e talvolta contraddittoriamente modificato, e tuttora rappresenta un cantiere aperto ad ulteriori interventi di ortopedia giuridica<sup>14</sup>.

Nel suo complesso il Codice Urbani sembra invece rivelare una inversione di marcia rispetto a quel percorso evolutivo: il Codice infatti coinvolge espressamente l'architettura rurale solo nella sua parte seconda, dedicata alla disciplina dei beni culturali in senso stretto.

La lettura coordinata dell'art. 10, comma 3, lett. a) e comma 4, lett. l) consente di affermare che le architetture rurali aventi interesse storico od etno-antropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale, rientrano nella categoria delle cose immobili appartenenti ad enti pubblici, persone giuridiche private, o privati, che

<sup>13</sup> La norma recita: «All'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, è aggiunto infine il seguente periodo: «Non costituiscono distrazione dall'esercizio esclusivo delle attività agricole la locazione, il comodato e l'affitto di fabbricati ad uso abitativo, nonché di terreni e di fabbricati ad uso strumentale alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del c.c., sempreché i ricavi derivanti dalla locazione o dall'affitto siano marginali rispetto a quelli derivanti dall'esercizio dell'attività agricola esercitata. Il requisito della marginalità si considera soddisfatto qualora l'ammontare dei ricavi relativi alle locazioni e affitto dei beni non superi il 10 per cento dell'ammontare dei ricavi complessivi. Resta fermo l'assoggettamento di tali ricavi a tassazione in base alle regole del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917».

<sup>14</sup> Il testo originario del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 recante il titolo «*Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», è stato modificato dalla l. 15 dicembre 2004, n. 308 «*Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione*»; dal d.lgs. 26 marzo 2008, n. 63, «*Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio*»; dal d.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 «*Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'art. 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni*»; dal d.l. 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni nella l. 12 luglio 2011, n. 106 «*Semestre europeo-Prime disposizioni urgenti per l'economia*»; dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, «*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, recante disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia*».



possono acquistare la qualifica di beni culturali a seguito della dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13, che accerta la sussistenza in detti beni di un interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico particolarmente importante, e sono dunque soggette al peculiare e stringente regime giuridico dettato per questi ultimi<sup>15</sup>. La dichiarazione dell'interesse culturale del bene, che chiude un complesso procedimento amministrativo descritto dal Codice Urbani all'art. 14, ed è soggetta a trascrizione nei pubblici registri immobiliari con efficacia reale, comporta la applicazione delle misure di protezione e conservazione indicate dagli artt. 20 e seguenti dello stesso Codice, che comprendono il divieto di distruzione, deterioramento, danneggiamento del bene, e la sua utilizzazione per usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione; l'obbligo di chiedere la preventiva autorizzazione al Ministero per i Beni e le attività culturali per interventi di rimozione o demolizione, anche con successiva ricostruzione dei beni culturali, nonché l'autorizzazione della Soprintendenza per l'esecuzione di opere e di lavori di qualunque genere sui beni medesimi al di fuori delle ipotesi di cui sopra. Dalla stessa dichiarazione deriva poi la soggezione degli atti di trasferimento del diritto di proprietà sul bene che ne forma oggetto, al diritto di prelazione riconosciuto al Ministero per i Beni e le attività culturali, ex art. 59 del Codice Urbani, con conseguente obbligo per l'alienante di denunciare tali atti allo stesso Ministero, entro trenta giorni dalla relativa stipulazione.

Fa riflettere la totale assenza di alcun specifico riferimento all'architettura rurale nella terza parte del Codice, dedicata espressamente ai beni paesaggistici. Ciò non toglie che le sue diverse forme possano ricadere nel complesso regime vincolistico dettato dal Codice, con il connesso apparato autorizzatorio e sanzionatorio, sia allorquando assumono i connotati di bene paesaggistico come singoli immobili che presentano cospicui caratteri di bellezza naturale o di memoria storica ex art. 136, lett.a), o come complessi di immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale ex art. 136, lett. c), assoggettati a vincolo in forza di un provvedimento amministrativo, adottato sulla base di un procedimento amministrativo dettagliatamente disciplinato dalle norme dello stesso Codice; sia perché inserite all'interno delle aree tutelate per legge tassativamente elencate dall'art. 142 e considerate *ex lege* di interesse paesaggistico, come tali automaticamente assoggettate a vincolo.

Ma l'essenza che connota l'architettura rurale avrebbe richiesto la formulazione di una disciplina *ad hoc*, capace di conciliare le sue due anime, quella paesaggistica e quella economica. In quest'ottica potrebbe rivelarsi utile la formulazione, ad opera del futuro legislatore, di specifiche indicazioni rivolte al Ministero per i Beni e le attività culturali e alle Regioni, in sede di copianificazione paesaggistica, dirette ad inserire prescrizioni d'uso delle forme di architettura rurale soggette a vincolo paesaggistico, idonee a coglierne la specificità, all'interno del contenuto prescrittivo del piano paesaggistico, laddove quest'ultimo riveste la funzione di «vestire i vincoli nudi», indica cioè per ciascuno di essi le relative forme di gestione e utilizzazione. Una scelta del genere potrebbe rivelarsi strategica alla luce del carattere vincolante che le scelte for-

<sup>15</sup> L'art. 135 del Codice, che reca il titolo «*Pianificazione paesaggistica*», comprende, sotto l'egida della denominazione «piani paesaggistici», sia il piano paesaggistico vero e proprio, sia il piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, lasciando alla discrezionalità delle Regioni l'opzione a favore della adozione dell'uno o dell'altro.

malizzate nel piano paesaggistico rivestono per tutti gli strumenti di pianificazione del territorio. Ai sensi degli artt. 143 e 145, comma 3, del Codice Urbani, infatti, a far data dalla approvazione del piano, le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti, non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico e sono prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette.

Allo stato attuale l'adozione di tali prescrizioni è rimessa alla mera discrezionalità degli enti copianificatori, Ministero per i Beni e le attività culturali e Regioni.

Il silenzio del legislatore non sorprende il giurista che dedica la sua attenzione alle tematiche paesaggistiche. Anche sotto questo profilo, infatti, l'architettura rurale si rivela icona del paesaggio agrario, a sua volta tendenzialmente ignorato dal Codice Urbani, ad eccezione di un mero inciso, labile quanto fragile nella sua genericità<sup>16</sup>, sia in aperta violazione dei principi dettati dalla Convenzione europea del paesaggio che impongono l'adozione di discipline differenziate in funzione delle diverse tipologie di paesaggio, sia nell'ottica di una lettura miope del paesaggio italiano che viceversa rivela la netta prevalenza dei caratteri del paesaggio agrario<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Intendo riferirmi all'art. 135, 3° comma, lett. c) del Codice dei beni culturali e del paesaggio: la norma impone, nell'ambito della pianificazione paesaggistica, la definizione di apposite prescrizioni e previsioni ordinate, fra l'altro, a individuare le linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della relativa compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati, con particolare attenzione alla salvaguardia dei paesaggi rurali, oltre che di siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO.

<sup>17</sup> La consapevolezza della sostanziale indifferenza del legislatore verso la specificità del paesaggio agrario, e delle conseguenze negative sull'agricoltura derivanti da una indiscriminata pianificazione paesaggistica del territorio, ha indotto l'Accademia dei Georgofili a promuovere un progetto di revisione del testo del Codice dei beni culturali e del paesaggio ad opera di alcuni studiosi della materia: Nicoletta Ferrucci, Francesco Gurrieri, Giuseppe Morbidelli, Franco Scaramuzzi e Andrea Simoncini. Le relative proposte sono state presentate nell'Incontro di studio su «*Il paesaggio agrario. Proposte per una revisione della vigente disciplina*», tenutosi a Firenze, presso la sede dell'Accademia, il 9 febbraio 2012.